

ART.1 INTRODUZIONE

ART.2 LA NOZIONE DI SERVIZIO E QUELLA DI STANDARDS

ART.3 RIFERIMENTI NORMATIVI

ART.4 PIANO DEI SERVIZI

ART.5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART.6 AREE PER SERVIZI

ART.7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE,  
PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE

ART.8 AREE "SP" PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE

ART. 9 INDIRIZZI

ART.10 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

## ART.1 INTRODUZIONE

La legge regionale 12/2005 si ispira a principi generali di grande rilievo per le implicazioni che ne derivano sul rinnovamento del modello di governo delle città.

Comprendere la logica sottostante ai nuovi disposti normativi è fondamentale ai fini dell'assunzione di un corretto atteggiamento di interpretazione e applicazione degli stessi da parte degli Enti locali.

La nuova Legge risponde all'esigenza di adeguare alle mutate condizioni socio-economiche e di qualità della vita il computo degli standard e lo fa con modalità di vasto respiro, privilegiando gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, rispetto a quelli quantitativi dello standard tradizionale.

L'impianto della normativa statale e regionale decisamente influenzata da una concezione di derivazione razionalista (movimento moderno in architettura), alla cui base era l'esigenza di trasferire sul territorio un modello politico-ideale fondato sull'eguaglianza di tutti i cittadini, come possibilità di accesso alla stessa quantità di servizi nel proprio ambito territoriale, ha fortemente indirizzato non solo, in astratto, la cultura del piano, ma anche i concreti contenuti della regolamentazione edilizia, mirando esclusivamente ad un aumento delle quantità di standard, senza introdurre alcuna diversificazione (o introducendone di limitate) in rapporto alle specificità locali, proprio nel momento in cui si operava una estensione dello strumento «Piano Regolatore Generale» a tutto l'ambito regionale.

La definizione quantitativa dello standard, peraltro, come operata dal decreto del 1968, non era già allora frutto di una rigorosa valutazione sul migliore utilizzo dei suoli urbani, bensì derivava da una pesante mediazione con gli operatori immobiliari e si configurava, pertanto, come misura di salvaguardia rispetto ad una urbanizzazione incontrollata del territorio.

La disciplina urbanistica pregressa ha però evidenziato, con gli anni e le esperienze, due carenze di fondo:

- una carenza nella definizione degli aspetti previsionali fondanti l'elaborazione del Piano assegnando quindi scarsa rilevanza alla verifica delle dinamiche in corso;
- una carenza negli strumenti di attuazione delle previsioni di Piano, che deriva, da un lato, dalla prevalente ascrizione delle politiche dei servizi all'iniziativa pubblica.

Ne è derivata un'impostazione formalistica, votata prevalentemente al rispetto della norma, in cui l'attenzione al servizio si è ridotta al solo computo della estensione metrica degli standard.

Questo approccio, pur positivo negli aspetti cautelari e conservativi, si è nella prassi, dimostrato inidoneo a garantire una reale dotazione di servizi e, soprattutto, un'effettiva attenzione alla costruzione, negli strumenti urbanistici generali, di un disegno urbano, nel quale si compongano e si organizzino i rapporti reciproci tra i diversi luoghi e le diverse funzioni.

Oggi, i tempi sono maturi per superare il tradizionale concetto di standard quantitativo, dando spazio a modalità previsionali più attente al complesso di requisiti che determina l'appropriata localizzazione e qualità di un servizio, connesse a loro volta alle specifiche caratteristiche prestazionali richieste, che ne determinano tipologia, dimensione, attrezzatura, gestione, ecc.

Le innovazioni apportate dalla L.R. 12/2005, confermano, relativamente al Piano dei Servizi, l'esattezza dell'intuizione, per la quale, se costituisce indubbio ed ineludibile «principio fondamentale» dell'ordinamento urbanistico la necessaria presenza di un equilibrato rapporto tra espansione urbana e diffusione e qualità dei servizi annessi, non rappresenta dovere assoluto che tale rapporto si ponga nei termini, quantitativi e qualitativi, di dettaglio indicati in una regolamentazione assai risalente quale è quella del D.M. 1444/1968.

Ulteriore aspetto di enorme rilievo è ricavabile dall'impostazione assunta nella legge regionale, nella parte in cui ha effettuato uno slittamento sostanziale di ruolo a favore del livello comunale, attribuendogli il fondamentale diritto/dovere di ricercare in forme autonome (ed, appunto, differenziate) il migliore equilibrio tra sviluppo e servizi in relazione alle concrete esigenze e caratteristiche del proprio territorio e comunità amministrata.

E' inoltre il caso di notare come le disposizioni contenute nella L.R. 12/2005, che non solo aprono il settore dei servizi alla partecipazione ed iniziativa dei privati, ma indicano la finalità (e il criterio di

valutazione) delle attività di servizio nell'interesse generale, sostituiscono, con tale nozione, il più restrittivo criterio dell'interesse pubblico.

## ART.2 LA NOZIONE DI SERVIZIO E QUELLA DI STANDARDS

La L.R. 12/2005, assumendo a suo presupposto la valutazione delle criticità indotte dalla disciplina previgente ed evidenziate dagli effetti della sua applicazione, ha delineato, il «Piano dei Servizi» come elaborato obbligatorio del Piano di Governo del Territorio, per l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico.

A tal fine la Legge:

- punta a rendere più realistica la base di calcolo degli standard, modificando le modalità di computo della capacità insediativa di piano;
- riconosce ai Comuni autonomia di valutazione della propria realtà insediativa e del grado di sufficienza ed efficienza dei servizi offerti alla collettività locale, obbligandoli, peraltro, a documentare l'idoneità dei siti prescelti in rapporto alla localizzazione di ogni servizio/attrezzatura esistente o previsto;
- elimina categorie predefinite di standard e ne amplia la nozione sino a farla coincidere con quella di servizi di interesse pubblico e generale, demandando alla discrezionalità comunale la scelta dei servizi da considerare nel calcolo degli standard;
- valorizza ed incentiva le forme di concorso e coordinamento tra Comuni ed Enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- incentiva nuove forme di collaborazione pubblico-privato, idonee a garantire l'effettiva fruibilità dei servizi, con determinati livelli di qualità, prescrivendo che, per i servizi erogati da privati (in concessione, convenzione, o comunque abilitati) la rispondenza ad una funzione pubblica viene assicurata dalle amministrazioni comunali, in via diretta, nell'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza;
- orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde;
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità;
- persegue l'integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore ed il Piano dei Servizi.

L'oggetto del Piano in esame è costituito dalla categoria dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, che, come tale, è più ampia di quella degli standard urbanistici. Vi sono comprese, infatti, tutte le attrezzature ed infrastrutture urbane, ivi incluse, quindi, quelle ordinariamente ascritte al tema delle urbanizzazioni primarie (viabilità, arredo urbano, servizi tecnologici, servizi pubblici primari – acqua, gas, elettricità, trasporti, ecc.); sono inoltre considerati i servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non coincidenti con l'esistenza di apposite strutture (servizi sociali e di assistenza).

La nozione di servizio non coincide, però, automaticamente con quella di standard urbanistico: compito del Piano dei servizi è, infatti, oltre a quello di costituire atto di programmazione generale per la totalità delle attività e strutture costituenti servizio, altresì quello di selezionare, nell'ambito dei servizi programmati, quelli che l'Amministrazione comunale, sulla scorta delle valutazioni delle esigenze locali e degli obiettivi di azione individuati, identifica altresì come standard urbanistici.

La definizione degli standard, quindi, se da un lato recupera un campo di esplicazione tendenzialmente illimitato (è potenzialmente standard tutto ciò che è qualificabile come servizio di interesse pubblico e generale), superando le anguste elencazioni della disciplina previgente ed esprimendo, così, per intero il proprio valore di strumento di implementazione della qualità del vivere, dall'altro resta salvaguardata nella propria autonomia: sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che della sua gestione costituiscono, appunto, standard, cioè costanti.

Non è standard, infatti, ciò che, essendo in realtà minimamente indispensabile per la stessa esistenza di un insediamento, non ne rappresenta un'implementazione in termini qualitativi: la viabilità, le reti tecnologiche essenziali, in sostanza, più che un servizio sono presupposto per la sussistenza del segmento del territorio da servire, mentre l'ampliamento del catalogo degli standard potrà, invece, più agevolmente esercitarsi nei settori della socialità e dell'assistenza alle imprese (si pensi, ad esempio, ai servizi di assistenza domiciliare agli anziani, ai malati, oppure a

strutture autogestite di assistenza all'infanzia, o ancora a centri culturali e ricreativi per le fasce giovanili).

La nozione di standard non è più limitata al concetto di aree o strutture edilizie, potendosi estendere a tutte quelle attività che in concreto concorrono nel realizzare un'autentica qualità della vita, non di rado accompagnando la persona in fasi estremamente delicate della propria esistenza.

Nasce quindi la necessità di creare uno strumento capace di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

Ne consegue la necessità di applicazione di processi di marketing all'azione della pubblica amministrazione, nella consapevolezza che il miglioramento della qualità della vita dei cittadini non è un elemento accidentale, ma il valore sostanziale dell'impegno economico profuso dall'istituto "Ente pubblico", che ne determina la sua stessa legittimazione.

In questo quadro si ritiene opportuno sottolineare il valore fondante della nozione di interesse generale, che non costituisce un dato astratto, definibile a priori o preconstituito, né coincide necessariamente con l'interesse della Pubblica Amministrazione.

Nel caso in argomento deve intendersi come interesse generale l'assetto che, in base alle condizioni, anche temporali, del contesto dato, meglio corrisponde a criteri di efficienza territoriale, sviluppo sostenibile, maggiore offerta di spazi e servizi, miglioramento della qualità della vita individuale e sociale delle comunità.

L'interesse pubblico è nozione che, nell'ambito dell'ampio concetto di interesse generale, identifica quelle attività e iniziative che, all'esito del processo di valutazione e sintesi di cui sopra, vengono riconosciute come necessariamente pertinenti all'azione di un ente pubblico, quale condizione per il loro svolgimento con caratteristiche coerenti all'obiettivo assegnato a tali attività. Le attività di interesse pubblico sono anch'esse gestibili da soggetti privati, i quali, però, in tal caso, agiranno quali delegati o sostituti dell'ente pubblico, con conseguente assoggettamento della loro attività al sistema di regole proprio dell'attività amministrativa.

Sulla scorta di tali indicazioni di contenuto, il Piano dei Servizi si configura, quindi, come uno strumento principalmente di programma laddove definisce il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, «configurandosi tecnicamente come disegno urbanistico nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi spazi a servizi e le aree urbane consolidate (aree da mantenere o da trasformare) o da urbanizzare (aree di espansione)».

Trattandosi di uno strumento programmatico, inoltre, il Piano dei Servizi richiede un'analisi dei bisogni, che può essere correlata, a seconda dei casi, ad ambiti territoriali, a segmenti di popolazione od a settori funzionali; in funzione di tali bisogni sarà possibile costruire il cosiddetto portafoglio di servizi da attuare. In questo processo formativo il sistema delle attrezzature va visto non più come un complesso di vincoli, ma come un programma coordinato di opere.

**ART.3 RIFERIMENTI NORMATIVI**

**1** Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.

**2** Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

**3** Le previsioni di servizi contenute all'interno di comparti perimetrati definiti dal Documento di Piano, in quanto non conformati, ai sensi dell'art. 11, comma 3 ed art. 12, comma 3, hanno le caratteristiche di cui al comma 2 del presente articolo.

**4** Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

## ART.4 PIANO DEI SERVIZI

### 1 Il Piano dei Servizi:

- concorre alla definizione dei fabbisogni e del dimensionamento di attuazione del PGT, nonché alla programmazione temporale indicativa degli interventi;
- promuove scelte e modalità di incentivazione delle forme di concorso, partecipazione e coordinamento tra Comune, Enti e Privati, per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei Servizi;
- è strumento di indirizzo per la attuazione del PGT e può essere modificato ed aggiornato ai sensi della legislazione vigente; in particolare, il Comune verifica, in sede di Bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti, lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli adeguamenti.

### 2 Obiettivi principali del Piano dei Servizi sono la riqualificazione e il potenziamento delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, come di seguito illustrato, nonché il sistema della viabilità

Per raggiungere tali obiettivi il P.G.T. prevede le seguenti azioni:

- Attuazione di una politica dei servizi integrati capaci di individuare e realizzare attrezzature e servizi sociali per le funzioni istituzionali quali pubblica amministrazione, sicurezza sociale, igiene pubblica, istruzione, sport e verde attrezzato, aree di sosta.
- Ampliamento di aree attrezzate per servizi pubblici e verde attrezzato;
- Riqualificazione della rete viabilistica esistente, soprattutto nelle aree maggiormente degradate con interventi unitari;
- Adeguamento della rete viabilistica esistente.

### I parcheggi pubblici.

La carenza di parcheggi pubblici è uno dei principali problemi a cui dover trovare rimedio, soprattutto nelle aree di antica formazione. Oltre alle motivazioni storiche vanno aggiunte le "aggravanti urbanistiche" dovute alla presenza di strutture ricettive che incidono in modo significativo sulla carenza di tali infrastrutture.

Il PGT pertanto intende creare un sistema di **parcheggi pubblici di attestamento** attraverso:

- la identificazione delle aree libere da edificazione e con caratteristiche morfologico strutturali adeguate, per la localizzazione di aree a parcheggio;
- l'attivazione di edilizia negoziata per la realizzazione delle infrastrutture necessarie alla realizzazione dei parcheggi;
- la definizione di una metodologia per la valutazione adeguata delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, che tenga conto dei reali pesi insediativi e delle aggravanti urbanistiche esistenti.

### Il verde pubblico e sportivo

L'obiettivo proposto, alla luce del patrimonio esistente, riguarda l'organizzazione di spazi di verde pubblico attrezzato, integrati con una rete pedonale e ciclabile di connessione, contrastando la creazione di spazi frazionati difficilmente gestibili e godibili dalla cittadinanza.

Con particolare riferimento al vasto ambito pubblico relativo al Parco del Comandellino, sarà prioritario impostare **programmi di valorizzazione del sistema verde esistente** per migliorarne la fruizione.

### I servizi scolastici

Alla luce dell'incremento demografico registrato dal 2003 ad oggi, è necessario valutare la richiesta di servizi anche alla luce delle attuali disponibilità in tal senso, al fine di prevedere un corretto sviluppo del sistema di servizi di uso pubblico, compatibilmente con gli obiettivi di salvaguardia delle risorse non rinnovabili del territorio comunale. Allo stato attuale il Comune di

Terno d'Isola ha attivato la razionalizzazione del sistema scolastico, concentrando in un unico plesso l'utenza scolastica.

L'obiettivo pertanto riguarda il **potenziamento delle attuali strutture scolastiche**, anche mediante il reperimento di standard qualitativi aggiuntivi mediante l'attivazione di edilizia negoziata.

#### **I servizi di interesse comune.**

Alla luce della disponibilità attuale di strutture e servizi di uso pubblico, l'obiettivo è la realizzazione di uno **spazio polifunzionale** in grado di assolvere a diverse esigenze e funzioni a servizio dell'intera collettività.

#### **I servizi assistenziali.**

L'obiettivo riguarda la realizzazione di funzioni per anziani, e di aggregazione per i giovani, possibilmente dislocati in zone strategiche del paese, in grado di favorire la risposta alle necessità di queste categorie affinché possano svolgere il loro fondamentale ruolo sociale e culturale.

Tali azioni si concretizzano sul territorio con le seguenti previsioni di piano:

#### AREE A SERVIZI

Le nuove previsioni riguardano la realizzazione:

- di tre Ambiti di Trasformazione dei Servizi (74.613 mq)
- di nuove aree a parcheggi ( 5.736 mq)

#### **Dimensionamento del Piano dei Servizi:**

<b>SISTEMA DEI SERVIZI</b>	<b>mq</b>	<b>ha</b>
Tessuto dei servizi consolidato	537.225,00	53,72
Ampliamento cimitero	3.706,00	0,37
Viabilità	239.588,00	23,96
Rete ferroviaria	27.664,00	2,77
Corsi d'acqua	17.220,00	1,72
<b>Ambiti di Trasformazione dei Servizi - ATS</b>	73.846,00	7,38
<b>Totale</b>	<b>899.249,00</b>	89,92
	<b>ha</b>	<b>89,92</b>

COMUNE DI TERNO D'ISOLA	Ha P.R.G.	Ha P.G.T.	% VARIAZIONI
Servizi consolidati	77,32	53,72	
Ampliamento cimitero	0,15	0,37	
Rete ferroviaria	2,87	2,77	
Viabilità	25,86	23,96	
Ambiti di Trasformazione dei Servizi (ATS)		7,38	
<b>SUPERFICIE A SERVIZI DEL PIANO (C)</b>	<b>106,19</b>	<b>88,20</b>	<b>-16,94%</b>
<b>PERCENTUALE SU SUP. TERR.(C/D*100)</b>	<b>26,04%</b>	<b>21,63%</b>	<b>-4,41%</b>

**ART.5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI**

1 L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

**Parametri urbanistici**

- **Superficie territoriale. (St)**

La superficie territoriale è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, delle fasce verdi di rispetto ed in definitiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti;

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

- **Superficie fondiaria. (Sf)**

Per superficie fondiaria o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, comprese le eventuali fasce di rispetto e con l'esclusione delle aree espressamente previste nel P.G.T. come pubbliche o destinate ad usi diversi dall'edificazione.

Nella determinazione della slp realizzabile sul lotto, dovrà essere detratta quella costituita da edifici già esistenti e/o da edifici o diritti edificatori trasferiti che abbiano impegnato l'area con precedenti atti autorizzativi (rilasciati o esecutivi dalla data di approvazione e piena esecutività del P.G.T.). Quando venga realizzata la slp corrispondente ad una determinata superficie, questa costituisce l'area di pertinenza dell'edificio realizzato e resta vincolata alla non edificazione (sino alla demolizione dell'edificio realizzato o all'eventuale aumento degli indici di Piano) in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, detta superficie non possa più essere considerata nel computo di nuove slp da realizzare. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti, purchè compresi negli stessi ambiti e il trasferimento risulti da atto pubblico registrato e trascritto, che verrà consegnato in copia all'Amministrazione Comunale.

- **Indice di fabbricabilità territoriale. (It)**

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (**St**), di cui alla precedente definizione.

- **Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. Di superficie fondiaria (**Sf**) di cui alla precedente definizione.

- **Rapporto di copertura. (Qt)**

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie territoriale (**St**).

- **Rapporto di copertura. (Qf)**

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (**Sf**).

- **Distanza minima dalle strade. (Ds)**

La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata in proiezione orizzontale

- è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.
- **Distanza minima dai confini. (Dc)**  
La distanza minima di un edificio dai confini - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.
- **Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. (De)**  
E' la lunghezza minima, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio dalle pareti degli edifici antistanti. Tale distanza deve essere misurata a quadro e raggio.  
Per le distanze tra pareti entrambe non finestrate all'esterno dei piani attuativi si applicano le disposizioni del Codice Civile.
- **Ciglio stradale.**  
E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti, arginelle e simili).
- Agli effetti dell'applicazione delle norme del presente Piano per **costruzioni a schiera**, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:
  - Costruzioni a schiera.  
Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.
  - Costruzioni a sistema lineare.  
Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.
  - Costruzioni a blocco isolato.  
Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.
- **Tipologie edilizie**  
1. Su tutto il Territorio Comunale l'aggregazione di fabbricati a schiera o in linea con alloggi in serie è ammessa nel limite di n° 3 corpi di fabbricato consecutivi in orizzontale e da blocco.
- **Sc -Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo (piano orizzontale ideale) di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 2,00 e per la parte eccedente a tale limite), dei bow-window, dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti.  
Non sono invece computate le proiezioni sul suolo:
  - dei volumi completamente interrati o seminterrati fino a 1,50 m dall'estradosso del solaio, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, purché ricoperte in percentuale non inferiore al 75% da uno strato di terreno coltivato a prato e/o giardino dello spessore minimo di 30 cm. ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere;
  - delle scale di sicurezza esterne se richieste da specifiche normative;
  - gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, sistemi di isolamento termo - acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole

- e simili;
- i vani ascensore attinenti a fabbricati preesistenti alla data di adozione del P.G.T. anche se di nuova installazione;
  - Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.
  - **So - Superficie occupata:** Superficie risultante dalla unione della superficie coperta (Sc) e delle superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate sotterranee come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali incluse le rampe scoperte di accesso ai piani interrati.
  - **Sp - Superficie permeabile:** Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.
  - **Slp - superficie lorda di pavimento:** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne compresi entro il profilo esterno delle pareti fuori terra, salvo le aggiunte o esclusioni di cui alle successive precisazioni,

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);  
Le logge e i portici, i balconi ed i terrazzi aperti, ancorché collegati verticalmente tra loro,
- b) che abbiano una profondità uguale od inferiori a ml. 2,00; **qualora tale profondità superi i 2,00 ml la stessa rientrerà interamente nel calcolo della Slp.**
- c) - per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, di nuova costruzione: i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,50  
- per gli edifici a carattere residenziale, direzionale e commerciale, esistenti alla data di adozione del P.G.T., i sottotetti, i solai e le soffitte la cui altezza interna media (ponderale), senza considerare eventuali strutture intermedie e partizioni, non sia superiore a mt. 1,80.
- d) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico.
- e) le superfici relative a spazi accessori e di servizio [così come definiti per analogia dall'art. 3.4.3. comma 1<sup>a</sup> lett. b) e c) Titolo III<sup>o</sup> del Regolamento Locale d'Igiene o dal D.M. 10.5.1977 quali "S.n.r."] purché di altezza interna non superiore a m 2,40, e non emergenti, oltre la quota di mt. 0,60 in caso di superficie piana e mt. 1,20 se acclive, misurata all'intradosso del solaio di copertura e riferita al piano di spiccato inteso come piano naturale di campagna conseguente a modifiche eseguite in base a regolare autorizzazione e qualora ricompresi all'interno dell'ingombro dell'edificio. Le porzioni

esterne all'ingombro dell'edificio fuoriterza devono essere totalmente interrate entro il piano di spiccato, ricoperte con terreno di coltura per uno spessore di almeno 30 cm. per un'estensione di superficie non inferiore al 75% della superficie del solaio di copertura;

Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;

- f) I volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, compresi quelli definiti in tal senso a termini della L.R. 12/2005;
- g) Spazi con destinazione a autorimessa, nella misura massima di mq. 1 ogni 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti (in tal caso con altezza massima interna di 2,40 m) anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- g1) Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,40 entro i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero entro il limiti di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico;
- g2) Le superfici adibite al ricovero di autoveicoli, oltre i limiti minimi di superficie previsti per legge ovvero oltre i limiti minimi di dotazione standard privato previsti dallo strumento urbanistico, compresi corselli e spazi di manovra, se interrati nei termini di cui al precedente punto e);
- h) I vani scala degli edifici residenziali con almeno due unità immobiliari per corpo scala
- i) Vani ascensore
- j) Gli elementi architettonici e decorativi esterni quali rivestimenti, cappotti, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili, sistemi di isolamento termo – acustico, colonne, pilastri, frontoni, coronamenti, edicole e simili. Viene in ogni caso richiamata la L.R. 20.04.1995, n. 26.
- k) Le scale di sicurezza interne ed esterne di qualunque altezza quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi
- l) I soppalchi con superficie inferiore al 10% della S.I.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie inferiore a 50 mq. per unità immobiliare. Sono computate nella S.I.p. le superfici dei soppalchi che presentano altezze utili soprastanti superiori a 2,40 mt.;
- m) Le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc. ).
- n) Le superfici relative a servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68;
- o) Le strutture installate (stando, tendoni, coperture tensostatiche o presso statiche, ecc. ) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie e per tuffi ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni e iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo, aventi comunque carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio.

- p) Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, , gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, ALLA Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti NTA, previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio.

La determinazione della slp, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme la slp si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

- **V - Volume:** è la somma dei volumi del fabbricato, fuori ed entro terra, calcolati moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale di mt. 3.00.

Ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e delle dotazioni standard correlate allo stesso, il volume da utilizzare è quello virtuale come sopra calcolato.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

**Sagoma dell'edificio:**—Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

**Qz - Quota zero:** si intende la quota del marciapiede stradale e se questo risultasse in pendenza dalla sua quota in mezz'aria, mentre per gli edifici che dovessero sorgere in arretramento rispetto alla strada la quota di spiccato è quella del piano naturale del terreno.

**H - Altezza massima degli edifici:** Per altezza massima della costruzione si intende

l'altezza misurata verticalmente compresa fra la quota zero  $Q_z$  e la quota più alta fra le seguenti:

- a) – intradosso del solaio di copertura orizzontale del vano abitabile più alto;
- b) – nel caso di solaio di copertura inclinato, relativo a vani abitabili, attici e mansarde, si considera l'altezza media della struttura di copertura misurata all'intradosso;
- c) – intradosso dello sporto di gronda, considerato con lo stesso andamento della falda di copertura, nel suo punto di attacco sul lato esterno delle pareti di facciata. Nel caso di edifici con tetto a falde inclinate o timpani, l'altezza sarà determinata dalla media delle altezze di gronda e di colmo del fronte più alto.
- d) - quota media della struttura di copertura del solaio di sottotetto quando l'altezza media ponderale interna per la parte superiore a a mt. 1,50 sia uguale o superiore a mt. 2,10,
- e) limite terminale del parapetto pieno o attico, quando sia superiore alle quote di cui ai punti a) – b) – c) e d);
- f) per i fabbricati a destinazione produttiva, sino all'intradosso del solaio di copertura degli ambienti produttivi o, delle travature di supporto dei manufatti di copertura o, se presente, all'intradosso della mensola di appoggio del carroponete;

Nel caso di edifici contigui o di costruzioni a corpi articolati in senso orizzontale, si misura l'altezza di ogni singolo corpo di fabbrica.

Non sono soggetti al rispetto della H, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e i manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili, serbatoi idrici, totti piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi enecessari alla produzione o funzionalità delle opere, vani extracorsa degli ascensori e elevatori, camini, antenne.

Negli interventi di manutenzione o ristrutturazione su edifici esistenti, ai fini delle determinazioni delle distanze, dei distacchi, dell'altezza, del volume, della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta, gli aumenti di spessore dei componenti di involucro conseguenti al miglioramento della loro resistenza termica o alla formazione di pareti ventilate, così come definiti dalla L.R. 26/1995, dalla L.R. 33/2007 e in conformità ai principi fondamentali fissati dalla Direttiva 2002/91/CE e dal D. Lgs. 19.08.2005, n. 192, così come modificato con D. Lgs. 29.12.2006 n. 31, in attuazione degli articoli 9 e 25 della L.R. 02.12.2006 n. 24, alla Determinazione Dirigenziale n. 9527 del 30.08.2007, D.gr. 31.10.2007 n. 8/5773 e s.m.i., sono considerati volumi tecnici e quindi non sono computati.

- **Qf e Qt -Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:** sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Q_f = S_c/S_f$  e  $Q_t = S_c/S_t$ ).
- **Ut -Indice di utilizzazione territoriale:** è il rapporto massimo fra la  $S_{lp}$  realizzabile e la  $S_t$  ( $S_{lp}/S_t = U_t$ ).
- **Uf -Indice di utilizzazione fondiaria:** è il rapporto massimo fra la  $S_{lp}$  realizzabile e la  $S_f$  ( $S_{lp}/S_f = U_f$ ); l'indice  $U_f$  viene trattato alla stregua dell'indice  $U_t$  qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- **Ds-S, Ds-C, Ds-E - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds-S); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds-C); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E):** sono le distanze minime, misurate a raggio, in proiezione orizzontale, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds-S), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds-C) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità di calcolo delle distanze sono

definite dall'art. 3.

• **Parcheeggi Privati:**

1. Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942 e della L. 122/'89, nelle nuove costruzioni a destinazione residenziale, ad attività turistica, commerciale direzionale e produttiva nelle trasformazioni ad uso abitativo di locali sottotetto, nel caso di unità abitative indipendenti, debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (dimensione minima per posto auto mq. 15,00 per nuove costruzioni e mq. 12,50 (mt. 5,00 x 2,50) con le restanti fattispecie;
2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.
3. Gli spazi a parcheggio possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
4. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
5. Ai fini del rispetto dello standard di cui sopra, gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli ma non quelli necessari alla manovra e per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
6. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione del permesso di costruire o del piano urbanistico attuativo.
7. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra), qualora non computati in termini di volume e superficie coperta, devono venire ricoperti con solaio piano e soprastante strato di terreno vegetale con manto erboso (non è ritenuta equivalente la formazione di tappeti erbosi di natura artificiale) in percentuale non inferiore al 75% della superficie medesima. Eventuali deroghe al riguardo potranno essere concesse in caso di utilizzo dell'estradosso dei solai per ulteriori spazi a parcheggio di uso pubblico o privato e/ loro pertinenze funzionali (aree di manovra e accesso).
8. Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare entità architettonica dell'ambito di intervento.
9. E' comunque vietata la realizzazione di box metallici.

**Parcheeggi di uso pubblico:**

- d. Negli interventi edilizi che prevedono un numero maggiore di quattro unità immobiliari devono reperire n. 0,33 posti auto per ogni unità immobiliare oltre alle prime quattro, con il minimo di un posto auto aggiuntivo. (dimensione minima per posto auto convenzionale di mt. 5,00 x 2,50 = mq. 12,50) e fatte

salve le indicazioni di cui alle norme di zona A (Tessuto Storico Architettonico di Conservazione Urbanistica).

2. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi di norma nelle aree di pertinenza degli interventi, dovranno essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza e manovrabilità, di igiene, di tutela ambientale, di possibilità attuale e futura di ampliamento della sede viabile e di realizzazione dei percorsi pedonali pubblici di adeguata sezione. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera, ostacolo o catena.
  3. In caso di edifici di interesse collettivo (pubblici, commerciali e per uffici, alberghi e pensioni, attività produttive) tali parcheggi supplementari dovranno essere individuati per quota non inferiore al 50% dello standard a parcheggio privato previsti dallo strumento urbanistico.
  4. Ove, per dimostrata ragioni tecniche, la realizzazione di parcheggi esterni non risultasse possibile, le aree come sopra calcolate potranno essere monetizzate sulla base di prezzo unitario al mq. definito dall'amministrazione Comunale sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
  5. A tale dotazione si potrà derogare in toto o in parte nell'ambito di piani attuativi (A.T.U. e A.R.U.) nei casi di reperimento delle quote standard a parcheggio pubblico previste per legge o dallo strumento urbanistico.
- **Unità edilizia:** edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.
  - **Lotto libero:** si definisce lotto libero l'area priva di alcun tipo di costruzione ed esistente alla data di adozione del PGT di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire o D.I.A., nonché caratterizzata a tale data da univoca identificazione planimetrica catastale (Catasto Terreno e/o Catasto Fabbricati) e intestazione notarile oppure risultante sui registri di partita catastali. Ciò indipendentemente da vincoli planovolumetrici espliciti e impliciti imposti per esigenze di precedenti strumenti urbanistici. L'area stessa deve risultare quindi stralciata, sia dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree ad essa contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale, prima della data di adozione del P.G.T..
  - **Area di pertinenza e catasto urbanistico edilizio:** le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza alle costruzioni realizzate. Detto rapporto di pertinenza risulta dagli elaborati del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, nonché dal catasto urbanistico edilizio. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del P.G.T., si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante detti edifici espressamente utilizzate per il calcolo dei volumi o della Slp in occasione del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, relativi agli edifici medesimi, al netto delle aree eventualmente scorporate in precedenza e aventi quindi le caratteristiche di "lotto libero". In mancanza di documentazione al riguardo (pregressi titoli abilitativi in materia edilizia e urbanistica) si considerano di pertinenza degli edifici l'area di sedime e l'area circostante a detti edifici che risultino, alla data di adozione del P.G.T., della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando, per quanto possibile, gli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme. All'atto della presentazione dell'istanza del permesso di costruire, denuncia di inizio attività, il richiedente della medesima è tenuto ad indicare, esattamente e con il solo contorno, il tracciato con opportuno spessore, l'area di sedime dell'opera in progetto o del fabbricato

interessato dall'intervento nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza. Il catasto Urbansistico-Edilizio è utilizzato per i controlli preliminari necessari per il rilascio del permesso di costruire, denuncia di inizio attività.

- **Interpiano:** è la distanza dal piano di calpestio al piano di calpestio del piano sovrastante o all'estradosso dell'ultimo solaio dei locali agibili o comunque conteggiati ai fini della S.l.p.;
- **Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto:** La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici Ut e Uf, corrispondenti ad una determinata superficie (St o Sf), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Eventuali volumi o SIp residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purchè detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente registrato e trascritto e la zona abbia la stessa destinazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole per il lotto cedente (uniformità di tessuto).

**ART.6 AREE PER SERVIZI**

**1** Il Piano dei Servizi prevede:

- a) aree per la dotazione di Servizi Pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- b) zone per la dotazione di Servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale;
- c) aree per infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi.

**2** L'attuazione delle previsioni in aree di cui al comma 1 è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione. Le aree di cui al comma 1 lettera a) e c) concorrono cumulativamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

**3** Nel contesto di Piani Attuativi, Ambiti di Trasformazione Urbana con permessi convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo, la previsione cartografica di aree a servizi di carattere locale e generale potrà essere modificata in ragione di un migliore assetto paesistico-ambientale e di funzionalità urbanistica, fermo restando il rispetto della dotazione minima, di cui al comma 6; e comunque non inferiore alla quantità individuata dalle tavole di Piano e fatte salve le possibilità di modifica di cui al successivo comma 8 ed alla regolamentazione degli ambiti strategici previsti dal Documento di Piano.

**4** Ogni intervento che comporti aumento del peso insediativo, compreso il recupero di sottotetti, concorre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, di allacciamento ai pubblici servizi ed al reperimento delle aree necessarie.

**5** Nelle zone edificabili, per ogni mutamento di destinazione d'uso di aree ed edifici, apportato con opere edilizie che comporti aumento o variazione del fabbisogno di aree ed opere di urbanizzazione secondaria, dovrà essere reperita o monetizzata la corrispondente area a servizi in aumento. Per le destinazioni commerciali il reperimento delle aree a servizi in aumento è dovuto anche in assenza di opere edilizie. Chi interviene dovrà a tal fine sottoscrivere atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

**6** In attuazione del PGT dovrà essere assicurata la seguente dotazione minima di aree di urbanizzazione secondaria per Servizi locali, con cessioni e monetizzazione ai sensi di legge e delle presenti norme:

- per la destinazione residenziale, la dotazione minima è pari ad un minimo di mq 26,50 per abitante teorico insediabile determinato dalla previsione del PGT (considerati 154,96 mc/ab, pari a mq 51,65 di Slp/ab).
- per le destinazioni terziaria, direzionale e commerciale, la dotazione minima è pari ad almeno il 100% della Slp reale ammessa, di cui almeno la metà per parcheggi. Nelle Zone A il valore minimo, in presenza di parcheggi di zona adeguati, è pari al 75% di Slp reale ammessa.
- per la destinazione produttiva la dotazione minima è pari ad almeno il 10% della Superficie fondiaria o territoriale e comunque non inferiore al 10% della Slp reale ammessa;

**7** Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente gli oneri di urbanizzazione.

**8** Il Comune, anche su richiesta del privato, valuterà l'opportunità di cessione di aree destinate a servizi, alternativa o ad integrazione di quelle SP. In tal caso potranno essere interessate aree destinate a Servizi urbani e sovracomunali o aree agricole, di interesse ambientale e boschivo, o per infrastrutture e viabilità generale urbana ed intercomunale, percorsi ciclopeditoni.

**9** Potranno essere cedute al Comune, in alternativa o ad integrazione di aree a servizi pubblici, edifici ed opere da destinare a Servizi del tipo:

- a) urbanizzazione secondaria;
- b) allacciamento generale ai pubblici servizi (escluse opere primarie di competenza degli interventi);
- c) aree edificabili; aree da destinarsi alla Compensazione per interventi di riqualificazione urbana e paesistico-ambientale;
- d) aree in ampliamento e completamento di servizi esistenti o previsti.
- e) aree da destinarsi al commercio su aree pubbliche o a spettacoli viaggianti.

**10** Gli alloggi ceduti al Comune o convenzionati con modalità di affitto e assegnazione per categorie protette o per finalità sociali sono computati come servizi di uso pubblico, con computo della Slp reale realizzabile.

**11** Qualora il valore delle aree ed opere cedute o convenzionate superi il valore dovuto secondo le previsioni del PGT la parte eccedente, ove non derivi da accordi sanciti in una convenzione, potrà essere scomputata dal valore degli oneri e del contributo di permesso di costruire.

**12** Il reperimento delle aree desinate a servizi può essere ottenuto anche con asservimento di aree ad uso pubblico perpetuo, regolato da apposita convenzione soggetta a trascrizione, per destinazioni d'uso come:

- a) portici;
- b) percorsi pedonali;
- c) spazi interni a complessi privati di cui sia utile l'attraversamento pubblico;
- d) parcheggi interrati e di superficie;
- e) piazzette e spazi di copertura di autorimesse private;
- f) verdi di arredo urbano.

In tal caso, la pulizia, illuminazione e manutenzione delle aree e delle opere che vi insistono sono obbligatoriamente a carico delle proprietà.

**13** Asservimenti di aree e di opere, ancorché connessi a permessi di costruire rilasciati precedentemente alla data di adozione del PGT, di cui non sia riconfermata nel PGT la destinazione pubblica o di uso pubblico, potranno essere modificati o revocati, con atto formale dell'Amministrazione Comunale, previa valutazione della compatibilità ambientale ed urbanistica della dismissione e mediante eventuale compensazione con altre aree o monetizzazione.

**14** Le aree da destinare a servizi dovranno essere reperite dagli interessati per la cessione al Comune o per il vincolo all'uso pubblico perpetuo.

**15** Laddove la normativa prevede, in caso di realizzazione di medie strutture, un obbligo di realizzazione di interventi di qualificazione o potenziamento dei sistemi commerciali esistenti, potranno essere considerate come aree a servizi quelle destinate alla realizzazione di attività commerciali, somministrazione e attività di servizio equiparate al commercio, nel limite delle attività di vicinato, secondo le modalità previste dal comma 12.

**ART.7 NORME GENERALI PER LE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE LOCALE, PER MOBILITA' E ZONE A CARATTERE URBANO E SOVRACOMUNALE**

**1** Caratteri generali: Sono le aree utilizzate e previste per:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- mobilità e viabilità locali e generali;
- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere urbano e sovracomunale.
- le strade
- i nodi stradali
- i parcheggi
- le aree di rispetto.

**2** Destinazioni: Le aree di cui al comma 1, come meglio precisato nei successivi commi, sono finalizzate alla realizzazione di servizi, viabilità ed opere di allacciamento e per servizi pubblici di interesse generale.

**3** L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è vincolante fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera.

Gli eventuali aggiustamenti di tracciato in variante al P.G.T., conseguenti al progetto esecutivo, dovranno essere deliberati contestualmente al progetto medesimo.

Laddove il Piano individua infrastrutture stradali con le relative fasce di rispetto, gli assestamenti planimetrici saranno definiti, in sede di progettazione esecutiva, nell'ambito delle medesime fasce di rispetto e senza che tali assestamenti comportino variante allo strumento urbanistico.

**4** Le strade sono classificate come segue:

A) strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali la cui larghezza minima non deve essere inferiore a mt. 8,00.

B) strade locali principali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni. La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo tipo, è stabilita in ml. 7,00;

C) strade locali secondarie, con funzione di collegamento con aree agricole o aree urbanizzate già collegate tramite strade principali. La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo tipo, è stabilita in ml. 5,50.

D) percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. La sezione minima dei percorsi pedonali è stabilita in ml. 2,00 salvo che per i percorsi realizzati dalla Pubblica Amministrazione.

**5** Per percorsi pedonali non si intendono i marciapiedi stradali, che dovranno avere larghezza di mt. 1,50, ma tracciati viari autonomi destinati alla sola circolazione dei pedoni. In caso di percorsi promiscui ciclo-pedonali la larghezza minima deve essere di mt. 2,50

**6** Le aree di rispetto stradale definite dal codice della strada possono essere conteggiate ai fini volumetrici (qualora siano inserite in lotti edificabili) e su di esse è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

**7** E' consentito, a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di rifornimento e di servizio per gli automobilisti, di canalizzazioni, manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici.

**8** Il limite delle aree di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le aree di rispetto stradale di cui al D.M. 02.04.1968 n° 1044, sono da considerarsi vincolanti anche se non espressamente indicate nelle tavole di azionamento.

**9 Modalità d'intervento:** Sono ammessi tutti gli interventi edilizi diretti o con preventivo piano attuativo, Programma Integrato di Intervento e Accordi di Programma o permesso di costruire convenzionato.

**10 Prescrizioni particolari:** Gli interventi di realizzazione di opere pubbliche o convenzionate ed in concessione su aree destinate a servizi pubblici dovranno valutare le condizioni di accessibilità (veicolare e ciclopedonale), di parcheggio e di inserimento paesistico-ambientale nel contesto urbano, intervenendo anche all'esterno dell'area di intervento.

**11** L'individuazione delle puntuali destinazioni delle aree è indicativa e non prescrittiva, se non per quanto espressamente previsto nelle norme di zona e dalla regolamentazione degli ambiti strategici.

**12** La regolamentazione degli ambiti di trasformazione urbana contenuta nelle schede allegate al presente Piano costituisce Normativa specifica per gli ambiti strategici le cui prescrizioni relative a destinazioni, indici e modalità d'intervento sono prevalenti rispetto a quelli individuati nelle presenti norme.

**13 Parcheggi:**

Gli spazi di sosta e parcheggio devono essere previsti in ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici, nella quantità fissata dalle presenti norme.

Di norma le aree a parcheggio dovranno essere ubicate marginalmente alla sede viaria, o in posizione di facile accesso dalla medesima.

La collocazione e la forma delle aree individuate nelle tavole di azionamento del Piano dei Servizi e delle schede di attuazione alle Aree di Trasformazione Urbana sono da ritenersi indicative; in sede di progettazione esecutiva potranno quindi essere variate purché non venga ridotta la superficie prevista e purché siano mantenute all'interno del perimetro di aree complessivamente destinate all'uso pubblico.

Le aree a parcheggio possono essere pubbliche ovvero assoggettate a servitù d'uso pubblico.

E' consentita la realizzazione di parcheggi sotterranei o multipiani, anche privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato, e ciò a mezzo di atto notarile da trascrivere a cura del proprietario.

Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità a realizzare gli spazi di sosta nelle aree di pertinenza del lotto gli stessi potranno essere realizzati anche sulle previsioni di nuovi Parcheggi in Progetto in luogo dell'intervento Pubblico a condizione che vengano realizzati in misura limitata al posto auto per singola unità abitativa purché asservite a quest'ultima con vincolo permanente di destinazione a parcheggio privato, e ciò a mezzo di atto notarile da trascrivere a cura del proprietario.

Gli insediamenti non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

- 1 mq/10 mq. di Slp per le attività industriali e artigianali;
- 1 mq/1 mq. di Slp per le attività direzionali e commerciali, uffici pubblici ed assimilabili.

**ART.8 AREE "SP" PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO A CARATTERE LOCALE**

**1** Caratteri generali: Le aree SP sono così distinte:

- S01: aree per l'istruzione;
- S02: aree per attrezzature di interesse comune;
- S03: aree per il verde e lo sport;
- S04: aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- S05: aree per attrezzature e rispetto cimiteriale;
- S06: aree per attrezzature tecnologiche e impianti di carburante.

**2 Aree S01 per l'istruzione**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare istituti scolastici pubblici o privati parificati ed asili nido.

**3 Parametri edificatori:**

H : m 10,50

Uf : 0,60 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m10

**4 Prescrizioni particolari:**

a) Almeno la metà della Sf dovrà essere destinata a giardino, parco o impianti sportivi a servizio della scuola.

b) Le aree da destinare a parcheggio dovranno essere almeno pari al 10% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

**5 Aree S02 per attrezzature di interesse comune**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad ospitare servizi urbani, di circoscrizione e di quartiere.

Le aree SP2 comprendono, come indicato nella tavola grafica:

- a) servizi religiosi e destinazioni complementari;
- b) servizi culturali, sociali e ricreativi: musei e pinacoteca, biblioteche, centri culturali e per esposizioni, auditorium, teatri, cinematografi, centri di quartiere, sedi associative e circoli vari;
- c) servizi assistenziali: alloggi protetti e destinazioni complementari;
- d) servizi igienico-sanitari;
- e) servizi civici e amministrativi.

**6 Parametri edificatori:**

H : m 10,50

Uf : 0,60 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m10

**7 Prescrizioni particolari:**

a) Le aree da destinarsi a parcheggio dovranno essere almeno pari al 15% della Sf, piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

b) Sono ammesse attività commerciali, paracommerciali e di somministrazione di alimenti e bevande, strettamente collegate alla funzione di interesse pubblico che si svolge nell'area. La dimensione è di norma limitata al vicinato; sono consentite maggiori dimensioni fino al limite superiore delle medie superfici di vendita ove in casi specifici l'Amministrazione lo indichi motivatamente come strumento per rendere più efficace la prestazione del servizio cui l'attività è

abbinata.

### **8 Aree S03 per il verde e lo sport**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate e puntualmente indicate per la realizzazione di:

- a) Parchi di quartiere, giardini pubblici, spazi per il gioco e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di vicinato;
- b) attrezzature sportive e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di vicinato.

### **9 Parametri edificatori:**

- a)  $H = m$  4,50 per le aree comprese nei parchi di quartiere;  $m$  7,50 per giardini pubblici e spazi per il gioco;  $m$  14 per le attrezzature sportive e comunque secondo l'esigenza tecnica di ogni impianto;
- b)  $U_f = 0,10$  mq/mq e comunque non superiore a complessivi mq 500 per attrezzature di servizio compatibili e complementari di parchi, giardini e spazi per il gioco;  $0,30$  mq/mq per le attrezzature sportive coperte, oltre a  $0,015$  mq/mq per le relative attrezzature di servizio complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;
- c)  $Q_f = 30\%$  per gli impianti sportivi;
- d)  $D_s-S : m$  5
- e)  $D_s-C : m$  5
- f)  $D_s-E : m$  10

### **10 Prescrizioni particolari:**

- a) I parcheggi dovranno essere posti marginalmente alle aree verdi, piantumati e progettati, per finiture ed arredo, come componente ambientale delle stesse.
- b) Le aree da destinarsi a parcheggio per le attrezzature sportive dovranno essere almeno pari al 10% della  $S_f$ , piantumate e dimensionate in rapporto al numero di utenti.

### **11 Aree S04 per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate a parcheggi pubblici e di uso pubblico e relative attrezzature di servizio compatibili e complementari, quali: custodia, officine di riparazione, lavaggio, esercizi di vicinato per attività funzionali alla viabilità.

### **12 Parametri edificatori:**

- a)  $H = m$  12,50
- b)  $U_f = 0,95$  mq/mq, di cui  $0,20$  mq/mq per relative attrezzature di servizio compatibili e complementari e comunque non superiore a complessivi mq 150 per gli esercizi di vicinato;
- c)  $D_s-S : m$  5
- d)  $D_s-C : m$  5
- e)  $D_s-E : m$  10

### **13 Prescrizioni particolari:**

I parcheggi a raso dovranno essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

I parcheggi a contatto con Parchi Urbani ed agricoli dovranno avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinti.

La realizzazione di parcheggi di sottosuolo dovrà comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

**14 Aree S05 per attrezzature e rispetto cimiteriale**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate a alle attrezzature cimiteriali .

**15 Parametri edificatori:**

Nell'area di rispetto cimiteriale sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, nel rispetto di quanto previsto dalle leggi sanitarie in materia.

**16 Prescrizioni particolari:**

Il permesso di costruire relativo alle piccole costruzioni di cui al punto 15, saranno a titolo precario.

**17 Aree S06 aree per attrezzature tecnologiche e impianti di carburante**

caratteri generali e destinazioni: Sono le aree destinate ad attrezzature ed impianti tecnologici e di carburante.

**18 Parametri edificatori:**

H : m 10,50

Uf : 0,95 mq/mq;

Ds-S : m 5

Ds-C : m 5

Ds-E : m10

**ART. 9 INDIRIZZI**

**1** Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (urbani e sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

**2** In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT, anche per gli interventi privati. Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e previsione di attuazione dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

**3** Per le aree destinate a servizi pubblici il Piano dei Servizi indirizza la qualità, localizzazione, fruizione e fattibilità degli interventi;

**4** L'individuazione di diverse utilizzazioni, qualora compatibili come servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà comunque essere motivata al fine della funzionalità urbanistica e nel rispetto dei caratteri ambientali, paesistici della zona e del vincolo paesistico ove previsto e garantire la presenza e la fruizione di percorsi ciclopedonali, aree verdi e parcheggi. In tal senso, in sede attuativa si dovrà porre particolare attenzione alla prevalente inedificabilità delle aree destinate a verde, parchi e giardini pubblici.

**5** Gli interventi sulla viabilità sovracomunale sono disciplinati dalle specifiche norme di legge e secondo le competenze degli enti competenti, fermo restando l'individuazione delle linee di inedificabilità, ove necessarie, a protezione dei nastri stradali.

**ART.10 POSSIBILITÀ DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

**1** E' comunque consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% di aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

**2** In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.